

COMMUNE DE NOGARO

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie

Tampon de la Préfecture

--	--

UrbaDoc

Chef de projet :

Etienne BADIANE

9 avenue Maurice Bourges Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU

08 décembre 2016

DEBAT SUR LE PADD

27 avril 2018

ARRET DU PLU

04 juillet 2019

ENQUETE PUBLIQUE

du 29 janvier 2019
au 04 mars 2019

APPROBATION DU PLU

04 Novembre 2021

SOMMAIRE

AVIS AUX LECTEURS	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	5
ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	5
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS.....	5
ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX	6
ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE.....	6
ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	6
ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE	9
ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES	9
ARTICLE 13 MESURES ACOUSTIQUES	9
REGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES UA - UB- UBI ET UC	10
REGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES UE ET UEI	16
REGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES US ET USI	21
REGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES UX ET UXI	26
REGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AUA ET AUB	32
REGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AUL.....	38
REGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AUX ET AUXI	43
REGLES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES A- AH- AHI - ACA.....	49
REGLES RELATIVES AUX ZONES N - NI - NP	56

AVIS AUX LECTEURS¹

Le règlement écrit du PLU a été élaboré selon la nouvelle codification.

Le décret instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Ce nouveau contenu réglementaire permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires en proposant aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du Plan Local d'Urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le règlement de chaque zone doit prendre en compte les dispositions générales du règlement écrit du territoire.

¹ Guide de la modernisation du contenu du PLU, Ministère du logement et de l'habitat durable, Avril 2017

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU.

En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article L111-11 du Code de l'urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux) ;
- Les articles suivants du règlement national d'urbanisme : R111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (archéologie), R111-25 (stationnement), R111-26 (préoccupations d'environnement) et R111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales) ;
- Les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation) ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
 - les secteurs effectués par le bruit des transports terrestres ;

Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;

- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
- Les dispositions particulières relatives aux zones de bruit autour des aéroports (articles L112 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique délimite plusieurs zones :

Les zones urbaines :

Ua : zone correspondant au noyau historique

Ub : zone de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité

Ubi : zone de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité soumise au risque inondation

Uc : zone correspondant aux extensions pavillonnaires sur les écarts

Ue : zone urbaine d'équipements

Uei : zone urbaine d'équipements soumise au risque inondation

Us : zone urbaine à vocation d'activité et de sports automobile et aéronautique

Usi : zone urbaine à vocation d'activité et de sports automobile et aéronautique soumise au risque inondation

Ux : zone à vocation d'activités

Uxi : zone à vocation d'activités soumise au risque inondation

Les zones à urbaniser :

AUa : zone à urbaniser en priorité

AUb : zone à urbanisation en seconde position

AUL : zone à urbaniser à vocation de d'habitat et de loisirs

AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités

AUxi : zone à urbaniser à vocation d'activités soumise au risque inondation

Les zones agricoles :

A : zone agricole

Ai : zone agricole soumise au risque inondation

Aca : zone correspondant aux sièges d'exploitation

Ah : zone correspondant à l'habitat non agricole en zone agricole ou naturelle

Ahi : zone correspondant à l'habitat non agricole en zone agricole ou naturelle soumise au risque inondation

Les zones naturelles :

N : zone naturelle et forestière

Ni : zone naturelle et forestière soumise au risque inondation

Np : zone naturelle protégée.

Le règlement graphique délimite également :

- Les emplacements réservés aux voies, liaisons douces, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les éléments ponctuels de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments à préserver pour motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant changer de destination

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie (article R425-31 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées au niveau de chaque lot ou de chaque division (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (L111-23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 9 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

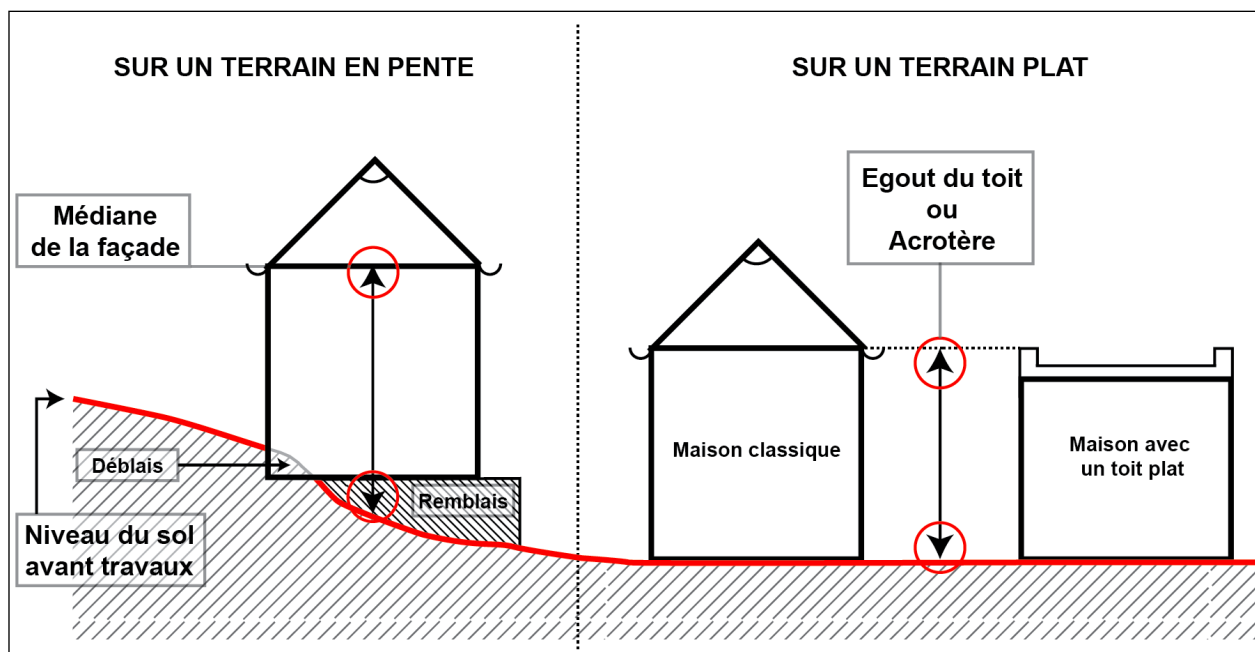
Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Les contraintes figurant à la carte des prescriptions en annexes (Pièce 6) pourront faire l'objet de prescription conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

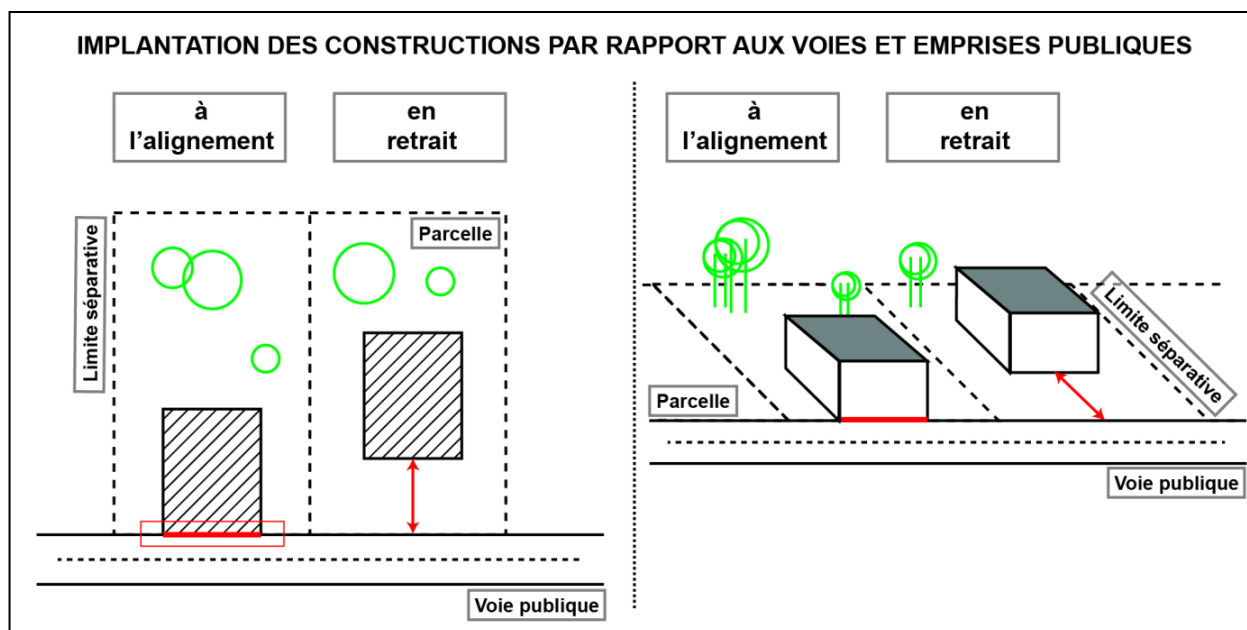
• SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Conditions de mesure

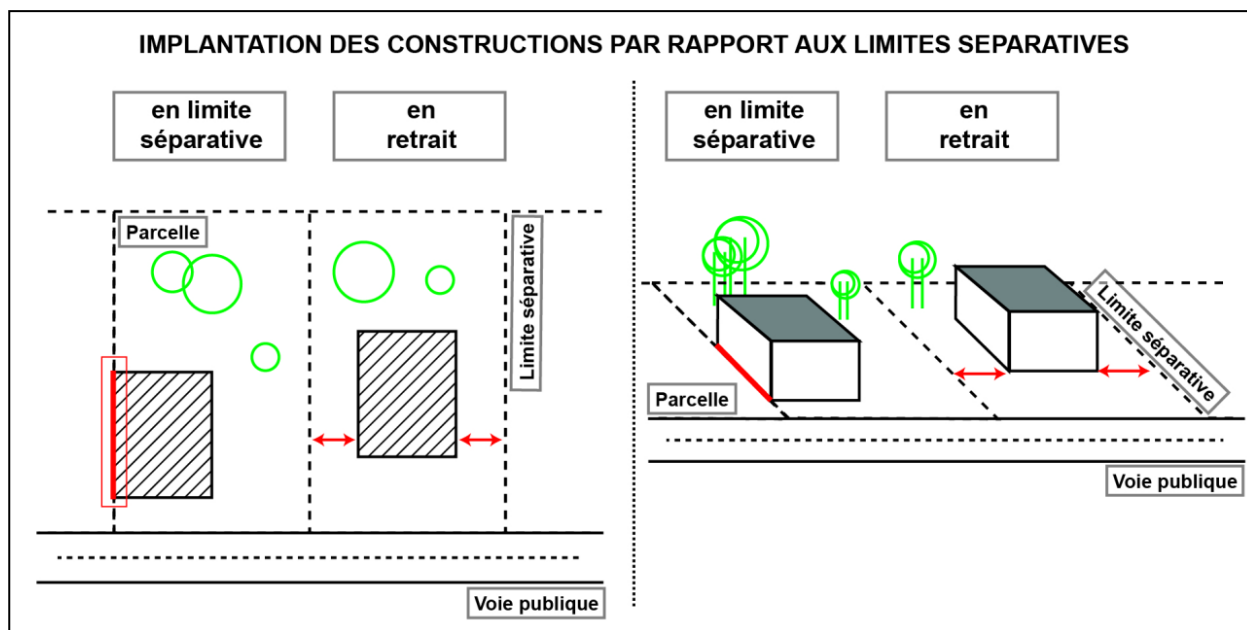
La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau du haut de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade principale, cf. schéma dans les dispositions générales).



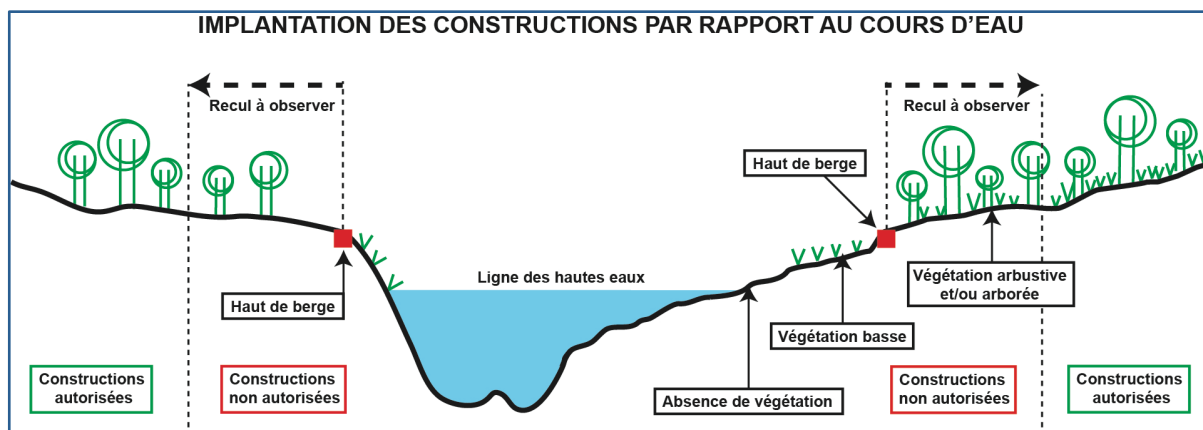
- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



- SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU



Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

ARTICLE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable » pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation et les ouvrages HTB de RTE.

ARTICLE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS OU PATRIMOINES REMARQUABLES

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

ARTICLE 13 MESURES ACOUSTIQUES

Les zones affectées par le bruit devront faire l'objet de règles spécifiques conformément au cadre réglementaire relatif à la lutte contre les bruits générés par l'aérodrome et les activités automobile.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Ua - Ub- Ubi et Uc

Zone Ua : correspondant au noyau historique

Zone Ub : zone de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité

Zone Ubi : zone de type faubourg et extensions pavillonnaires en continuité soumise au risque inondation

Zone Uc : zone correspondant aux extensions pavillonnaires sur les écarts

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning ;
Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes installés isolément hors des terrains aménagés ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
L'ouverture de carrières ;
Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits

Les exploitations agricoles ou forestières ;
Les industries.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières

L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Le développement et les extensions des activités économiques existantes.

Dans la zone Ubi, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Pour les extensions dans la zone Ubi, l'extension d'une habitation existante ne sera autorisée qu'une seule fois par unité foncière, sous réserve qu'elle ne puisse être implantée hors zone inondable, et sera limitée à 20 m² d'emprise au sol ; elle ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique). Le premier plancher de l'extension sera positionné au moins 0,20 mètre au-dessus de la limite de la zone inondable (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée)

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Zones Ua :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Zones Ub, Ubi et Uc:

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

Exception

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté sur la parcelle ;
- dans le cas des habitations existantes à proximité ne respectant pas la règle pour assurer une continuité ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol à la topographie des lieux.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone Ua

Les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes.

Soit en retrait ; dans ce cas, le retrait est fixé à au moins 3 mètres du domaine public

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Zones Ub, Ubi et Uc

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour toutes les départementales en agglomération et toutes les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exceptions à ces règles.

Exceptions complémentaires

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;

Lorsque le projet concerne des implantations différentes pour l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ou l'implantation d'un bâtiment existant ayant une implantation différente ;

Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet ;

Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;

En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol et à la topographie des lieux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être implanté :

Soit en limite séparative

Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.3. **Caractéristiques architecturales**

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales. Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.3.3. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

2.4. Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public.

En zones Ub et Uc :

Les emplacements à prévoir sont :

Construction à usage d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureaux et commerce :

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants :

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

Construction à usage de commerce et de bureaux :

- 60% de la surface de plancher

2.5. Espaces non bâtis

Zones Ub, Ubi et Uc

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Ue et Uei

Zone Ue : Zone urbaine correspondant aux équipements publics.

Zone Uei : zone urbaine correspondant aux équipements publics et soumise au risque inondation.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits

Les exploitations agricoles ou forestières ;
Les habitations sauf celles mentionnées à l'article 1-3 ;
Les industries ;
Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ou à créer.

Dans la zone Uei, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit en limite séparative ;

Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.2. Caractéristiques architecturales

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

2.2.1. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

2.3. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 60% de la surface de plancher

Commerce

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Us et Usi

Zone Us : zone urbaine à vocation d'activités de sports automobile et aéronautique

Zone Usi : zone urbaine à vocation d'activités de sports automobile et aéronautique soumise au risque inondation

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
L'ouverture de carrières

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

Les exploitations agricoles ou forestières ;
Les habitations sauf celles mentionnées au 1-3.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ;
Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;
La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :

- ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
- ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans la zone Usi, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt

public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit en limite séparative ;

Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales :

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les matériaux ne seront ni brillants, ni réfléchissants à la lumière.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 60% de la surface de plancher

Commerce

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

REGLES RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Ux et Uxi

Zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités.

Zone Uxi : zone urbaine à vocation d'activités soumise au risque inondation.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
L'ouverture de carrières.
Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

Les exploitations agricoles ou forestières.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont intégrées dans le volume lié à l'activité ;

La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :

- ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
- ♦ qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans la zone Uxi, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à partir du sol existant jusqu'à l'égout.

Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.
-

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Des constructions différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et/ou ne nuisent pas à la sécurité et/ou à l'exécution de travaux publics.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à ces règles.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;

Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales

Cas général

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées. Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière. Les matériaux type aggloméré à nu, contre plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

Toitures

Les couvertures en matériaux telle que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 60% de la surface de plancher

Commerce

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre

écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

REGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AUa et AUb

Zone AUa : zone à urbaniser à vocation résidentielle en priorité.

Zone AUb : zone à urbaniser à vocation résidentielle en seconde position.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

Les exploitations agricoles ou forestières ;
Les industries ;
Les entrepôts ;
Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
Les extensions et les annexes des constructions existantes ;
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec la fonction résidentielle.
Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- la zone AUa qui sera urbanisée en priorité ;
- la zone AUb qui ne sera urbanisée lorsque 30 % d'une des zones AUa seront urbanisées.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le règlement distingue les constructions neuves et le patrimoine remarquable à préserver.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%). Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures

Les clôtures édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique doivent être réalisées avec un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, enduit sur les deux faces. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales. Les façades à nu, en dalle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.3.3. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural. Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5. Stationnement

2.5.1. Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public. Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Les logements sociaux pour mineurs sociaux pour mineurs sont exonérés de cette règle.

Habitats jeunes :

Le nombre de places est de 10 dès que des places sont possibles à proximité.

Bureaux :

- 60% de la surface de plancher

Commerce :

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants :

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion :

-1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

2.5.2. Stationnement vélo

Pour les bâtiments groupant au moins trois logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 1m² par logement.

Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas

de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

RÈGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AUL

Zone AUL : zone à urbaniser à vocation de loisirs.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
L'ouverture de carrières

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits

Les exploitations agricoles ou forestières ;
Les industries ;
Les entrepôts ;

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;

- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit en limite séparative ;

Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.2. Caractéristiques architecturales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

2.3. Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Habitats jeunes :

Le nombre de places est de 10 dès que des places sont possibles à proximité.

Bureaux :

- 60% de la surface de plancher

Commerce :

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants :

- 8 places par lot de 10 chambres,

- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion :

-1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut d'un assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves....) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

REGLES RELATIVES AUX ZONES A URBANISER : AUx et AUxi

Zone AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités.

Zone AUxi : zone à urbaniser à vocation d'activités soumise au risque inondation.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;

L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits

Les exploitations agricoles ou forestières ;

Les habitations sauf celles mentionnées à l'article 1-3.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au gardiennage des activités existantes et intégrées dans le volume du bâtiment d'activité

Dans la zone AUxi, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier du PLU).

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 20 mètres. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales et autres départementales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Des constructions différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit à au moins 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres comptés par rapport au haut de la berge à l'exception des ouvrages nécessaires à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales

Cas général

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérées. Les matériaux ne seront ni brillants ni réfléchissants à la lumière. Les matériaux type aggloméré à nu, contre plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

Toitures

Les couvertures en matériaux telle que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, seront réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des « poids lourds » : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 60% de la surface de plancher

Commerce

- 60% de la surface de plancher

Hôtels et restaurants

- 8 places par lot de 10 chambres,
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

Salle de spectacles et de réunion

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

Ateliers artisanaux, établissements industriels

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

Dans les autres zones, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

En vertu du règlement de collecte du SICTOM Ouest, et du règlement sanitaire départemental, les habitats collectifs doivent être équipés de locaux de remisage des conteneurs à déchets conformément à la fiche technique relative aux règles et prescriptions à respecter pour la construction d'emplacement de locaux poubelles ou emplacements de conteneurs à déchets en habitats collectifs.

REGLES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

A- Ah- Ahi - Aca

Zone A : zone à vocation agricole.

Zone Aca : zone à vocation agricole correspondant aux sièges d'exploitation.

Zone Ah : zone à vocation agricole correspondant à l'habitat non agricole en zone agricole ou naturelle.

Zone Ahi : zone à vocation agricole correspondant à l'habitat non agricole en zone agricole ou naturelle soumise au risque inondation.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Les terrains aménagés de camping sauf en secteur en Aca pour le tourisme à la ferme, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.3 ci-dessous.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

Zone A

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces produits constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole en zone agricoles et naturelles.

Zones Ah:

Sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date :

- Les extensions des habitations existantes :

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date - la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

L'extension cumulée ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m² de la surface de plancher ;
- 30 % de la surface de plancher initiale de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

- Les constructions annexes à l'habitation principale :

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 60 m² de surface ;
- 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Zone Aca

Sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date :

De nouvelles constructions liées à l'activité agricole et sa diversification (local, vente à la ferme, gîtes, camping à la ferme).

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension, d'une réfection et d'une adaptation.

- Les extensions des habitations existantes :

L'extension cumulée ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 80 m² maximum de surface de plancher ;
- 30 % de la surface de plancher initiale de la construction principale.
- D'une hauteur maximale n'excédant pas celle de l'habitation principale.

- Les constructions annexes à l'habitation principale :

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de plancher de la construction principale, existante à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La surface cumulée des annexes nouvelles ne devra pas dépasser la plus grande des 2 valeurs suivantes :

- 80 m² de surface ;
- 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Les changements de destination vers les destinations suivantes : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises, pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation, sont autorisés.

Zone Ai et Ahi

Une partie de la zone agricole (A et Ah) est impactée par le risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

Pour les extensions en zone inondable : dans la partie impactée par le risque inondation, l'extension d'une habitation existante ne sera autorisée qu'une seule fois par unité foncière, sous réserve qu'elle ne puisse être implantée hors zone inondable, et sera limitée à 20 m² d'emprise au sol ; elle ne doit pas augmenter le nombre de logements et doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique). Le premier plancher de l'extension sera positionné au moins 0,20 mètre au-dessus de la limite de la zone inondable (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée)

Pour les annexes en zone inondable, la construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant (ou abri de jardin) sera autorisée sous réserve que l'annexe ne puisse être implantée hors zone inondable, si la surface de l'emprise au sol de l'annexe est inférieure à 20 m² (à l'exception des piscines) et s'il n'y a pas création de logements ; la construction doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (extension positionnée dans le

sens du courant ou dans l'ombre hydraulique). Le premier plancher de l'annexe sera positionné au moins 0,20 mètre au-dessus de la limite de la zone inondable (à l'exception des piscines).

Seuls les garages pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Pour les voies communales et autres départementales, les constructions doivent être à au moins 5 mètres du domaine public.

Pour les chemins ruraux, les constructions doivent être à au moins 3 mètres du domaine public.

Les équipements publics font exception à l'ensemble de ces règles.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance de 3 mètres minimum;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

Règle d'implantation des annexes par rapport aux habitations :

Les annexes seront implantées dans un périmètre de 30 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) et pour les piscines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de l'îlot foncier, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul inférieur à la règle définie ci-dessus à condition de ne pas dépasser le recul du bâtiment existant.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Les toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%). Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dans la partie de la zone inondable, les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile,

bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les façades à nu, en dalle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher ;
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

2.6. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

La création du système d'assainissement individuel sera implantée au plus haut sur le terrain. Son implantation ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et entraîner de pollution (microstation dans un cuvelage étanche ou fosse toutes eaux avec dispositif de traitement, le tout avec des clapets anti-retour et tampons de regard de visite étanches, repérables, accessibles ; l'ensemble des tuyaux de ventilation doivent se situer au-dessus de la cote de référence).

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES AUX ZONES N - Ni - Np

Zone N : zone naturelle et forestière

Zone Ni : zone naturelle et forestière soumise au risque inondation

Zone Np : zone naturelle protégée.

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

Zone N :

Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
Les terrains aménagés de camping ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Zone N et Np:

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs et les constructions nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.3 ci-dessous.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Zone N

Sont admis les constructions et installations forestières nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits liés à la forêt lorsque ces produits constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone Ni :

Une partie de la zone naturelle est impactée par le risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte le risque inondation.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des règles de recul imposées par son classement en route de grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 931.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

En dehors des agglomérations et hors routes à grande circulation, l'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques suivantes :

Pour le réseau d'intérêt cantonal RD 143 (PR0+989 au PR2+225 coté droit et PR1+903 coté gauche) (PR0+350 au PR1+667), 147 (PR0+989 au PR1+667) et 522 (PR5+745 au PR4+186), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ;
- ou à au moins 5 mètres de l'emprise du domaine public routier départemental.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

Pour les voies communales et départementales en agglomération, les constructions doivent être à 5 mètres du domaine public.

Pour les chemins ruraux, les constructions doivent être à au moins 3 mètres du domaine public.

Les équipements publics font exception à ces règles.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance minimale de 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses devront respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestiers

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Les toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les clôtures

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Clôtures, portails et portillons

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et seront constituées :

- soit, d'une haie vive ;
- soit, d'un grillage ;
- soit, d'un mur bahut (en dehors des zones inondables), grillagé ou végétalisé.

Les extensions et annexes

A l'exception des abris, les annexes devront également être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les façades à nu, en tôle agglomérée ou en plaque de ciment sont interdites.

2.4. Espaces non bâtis

Toute plantation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article de L151-23 du CU, détruite, doit être remplacée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2.5. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.6. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural.

Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. Seules les eaux « brutes » ou « non traitées » ne pourront pas être évacuées dans les fossés.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou en posé façade sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.